

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Certains périmètres à l'intérieur de la zone A sont soumis à des risques de mouvements de terrain appelant des mesures de prévention (articles 1 et 4 du règlement - voir le plan annexé au dossier ).

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

## **A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

## **A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute nouvelle construction autre que celle nécessaire à une infrastructure ou à un service public est interdite sur une parcelle exempte de construction.

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de préserver une distance de 100 m entre une installation classée et une autre construction,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage,
- les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole, forestière ou d'élevage,
- le changement de destination d'une construction pour développer une activité d'accueil touristique (gîte rural) à condition de constituer une activité complémentaire à l'activité principale agricole.

Toute construction répondant aux autorisations ci-dessus doit être édifée sur la même parcelle que les bâtiments existants constituant l'exploitation.

- Les annexes liées ou non à des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone , y compris les piscines (limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale )
- Exceptionnellement, certaines constructions à vocation agricole ou sylvicole pourront être admises en dehors des parcelles déjà construites après avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

## **A-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. ACCES

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2. VOIRIE

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

## **A-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public (canalisation ou fossé) est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

## **A-ARTICLE 5 : SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

## **A-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

## **A-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Rappel :

Dans le cas d'installation classée, une distance de 100 mètres minimum doit être respectée par rapport aux autres constructions.

## **A-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Il n'est pas fixé de règle.**

## **A-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Pour les constructions à usage d'habitation**

La hauteur maximale est fixée à : R+C (un niveau d'habitation et un comble).

Pour les bâtiments à usage agricole

Il n'est pas fixé de règle.

## **A-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut...) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité insuffisante.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sable ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons plus sombres (vert, brun...) pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> (type garage, appentis, carport ou abri de jardin), et des bâtiments d'exploitation.

La pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants. Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.

Les clôtures : autour du bâtiment à usage d'habitation, elles sont limitées en hauteur à 1,20m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20m de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
- soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 1,20m,
- soit d'une palissade en bois teinté chêne ou blanc, ne dépassant pas 1,20m,
- soit d'un grillage blanc ou vert foncé, avec possibilité d'avoir une haie vive plantée devant, le tout ne dépassant pas 1,20m,
- soit de toute autre manière à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent.
- Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

## **A-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnements par logement créé, à raison de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement. Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

## **A-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

## **A-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.**